

Soit sur une surface d'environ 2.000m² cela représente un cout de 594€/m² en réhabilitation

Le financement du solde soit 530.900 par emprunt :

Emprunt 530.900^e sur 15 ans soit 40.000€ annuité au taux de 1.40% (source Crédit Agricole)

Le financement de l'annuité :	40.000€/an
Economie sur les locations pour le stockage du matériel	5.000€/an
Recette tirées de la location de la surface de 125m ² 15€/m ² /mois=1875€/mois	22.500€/an
TOTAL	12.500€/an

soit 3,2% de l'excédent de fonctionnement potentiel annuel

soit un poids de la dette communautaire cumulée de 7,70€/hab (moyenne nationale des EPCI de moins de 50.000 hab = 119€/hab)

3/ DEVENIR DES AUTRES SITES

→ **HABARCQ** : le bâtiment sera mis en vente-> Recette estimée : 200.000€

→ **BAVINCOURT** : maintien de l'agence postale - 1 personne

- maintien de l'agence postale (recette de 12.000€/an) et création de maisons des services aux publics (voir avec la CAF, mission locale, Plie, MSA, Pole emploi pour la réalisation de permanences.)
- Permanence du RAM, de l'OT
- Compte tenu du diagnostic de l'OPAH, il y a un déficit d'offre de location sur le territoire ? Le bâtiment pourrait être remis en location (environ 400€ /mois = 4.800€) serait possible à moindre coût
- Permanence ADS à destination des élus

-> **TINCQUES** : maintien de sa vocation économique et maison des services aux publics - 7 personnes

- maintien de sa destination économique avec location aux entreprises (recettes 45.000€/an) et nouveaux besoins exprimés de 3 bureaux. Le choix se porte donc sur le maintien de l'activité économique du site de Tincques avec maintien des agents communautaires.
- accueil et permanence téléphonique
- maison des services aux publics avec accueil et permanences de 24h/mini par semaine
- animations : ALSH du mercredi après-midi, ludothèque (mercredi et samedi), l'action cinéma pour les petits
- permanence du Ram
- permanence de l'OT
- Permanence ADS à destination des élus

- ➔ Les recettes tirées de la fin de la location des bâtiments pour le stockage des chapiteaux et matériels (5.000€/an)
- ➔ La vente de l'immeuble communautaire à Habarcq = 200.000€

A - Acquisition du Bâtiment sans l'appartement (-170m²)

ESTIMATION	€ HT	FINANCEMENT	€ HT
Acquisition sans appartement	400.000€	Etat- DETR ou FDSIPL Etat FNADT (326.100€
Travaux Bâtiment	650.000€	Conseil Départemental – Contractualisation	50.000€
Maitrise d'œuvre, BC, SPS	37.000€	Vente d'Habarcq Vente au Smav Com.de Communes - fonds propres, - emprunt	200.000€ 50.000€ 460.900€
TOTAL	1.087.000€	TOTAL	1.087.000€

Soit sur une surface d'environ 1.830m² cela représente un cout de 594€/m² en réhabilitation

Le financement du solde soit 460.900€ par emprunt :

Emprunt 460.900 sur 15 ans soit **34.800€** annuité au taux de 1.40% (source Crédit Agricole)

Le financement de l'annuité :	34.800€/an
Economie sur les locations pour le stockage du matériel	5.000€/an
Recettes tirées de la location de la surface de 125m ² 15€/m ² /mois=1875€/mois	22.500€/an
TOTAL	7.300€/an

soit 1,9% de l'excédent de fonctionnement potentiel annuel

soit un poids de la dette communautaire cumulée de 7,54€/hab (moyenne nationale des EPCI de moins de 50.000 hab = 119€/hab)

Lors de la commission « patrimoine immobilier », cette dernière a donné un avis défavorable à cette hypothèse

B - Acquisition du Bâtiment dans son ensemble

ESTIMATION	€ HT	FINANCEMENT	€ HT
Acquisition avec appartement	500.000€	Etat- DETR ou FDSIPL Etat FNADT (356.100€
Travaux Bâtiment	650.000€	Conseil Départemental – Contractualisation	50.000€
Maitrise d'œuvre, BC, SPS	37.000€	Vente d'Habarcq Vente au Smav Com.de Communes - fonds propres, - emprunt (prêt en 15 ans)	200.000€ 50.000€ 530.900€
TOTAL	1.187.000€	TOTAL	1.187.000€

l'Assainissement collectif - Assainissement non collectif
l'Erosion
l'Enfance jeunesse : la coordination
le Numérique et communication
l'Insertion RSA

auxquels s'ajoutera un bureau pour le Président et un bureau pour les Vice-Présidents.

Les 8 personnes restantes seront réparties de la façon suivante :

- 7 à Tincques
- 1 à Bavincourt

3/ LA VOLONTE DE RENDRE CE BATIMENT POLYVALENT

La Commission a également travaillé sur la possibilité d'accueillir des permanences pour donner au bâtiment la dimension « **DE MAISON DE SERVICES AUX PUBLICS** » avec une exigence d'un minimum de 24 heures / semaine dans laquelle les permanences suivantes pourraient se tenir:

Le RAM
La mission locale
Le PLIE
Pôle Emploi
L'espace Info Energie
CAF - MSA
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.etc

La possibilité également d'isoler une surface dans le bâtiment qui pourrait être affectée à la **CREATION D'UNE CRECHE PRIVEE (proposition faite le 3 mars 2017)**

II – LES HYPOTHESES DE TRAVAIL

La commission « patrimoine immobilier » a travaillé plusieurs hypothèses

1/ LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT

Selon l'estimation établie par un maître d'œuvre, le coût d'un bâtiment neuf est estimé à 2.121.707€ HT pour un bâtiment de 1.100m² comprenant l'acquisition du terrain et les VRD soit un projet à 1.928€ HT le m².

2/ LA REHABILITATION D'UN BATIMENT

La réhabilitation d'un bâtiment existant identifié à l'adresse suivante : 1050 avenue François Mitterrand - Le bâtiment sans les extérieurs occupe une surface de 1.556,31m² avec un hangar attenant d'environ 390m² soit presque 2.000m² de bâtiment.

L'acquisition bâtiment et terrain est assis sur une surface de **1Ha68a64ca**

Dans ce cas de figure, 2 hypothèses ont été soumises à l'avis de la Commission avec la prise en compte de :

- ➔ La demande du SMAV pour acheter une parcelle de 7.000m² de terrain disponible sur l'arrière du bâtiment en l'état (50.000€) avec la volonté de créer un parking utilisable par l'intercommunalité et la possibilité d'utiliser une partie du hangar pour la création de 2 bureaux avec une remise en état (peinture)
- ➔ La location de 125m² pour la création d'une crèche privée dont le coût de location est estimé à 15€/m²/mois soit 22.500€/an

La Commission « Patrimoine Immobilier » qui s'est réuni le 25 janvier et le 27 février 2017 a travaillé sur les différentes hypothèses en partant des éléments suivants :

I – LA DESTINATION DU BATIMENT

1/ LA VOLONTE DE REPONDRE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITE

- Des bureaux pour les agents de la ComdeCom
- un bureau pour le Président et un bureau pour les Vice-Présidents
- 3 bureaux pour la direction
- Une salle de réunion susceptible d'accueillir le conseil communautaire (115 délégués + les suppléants, + le public, la presse et la direction) et d'éviter ainsi les locations de salle communale (**ex** : proposition de location à 500€ environ par location), la manutention et la logistique de l'organisation des conseils communautaires : sono, micro, boisson, casse-croute.
- Une salle de réunion de travail et pour réunir les commissions, le bureau
- Des bureaux pour accueillir les permanences des organismes extérieurs (maison des services aux publics)
- Des espaces de stockage pour le matériel (actuellement loué) tel que les chapiteaux, le matériel de la brigade verte, de l'enfance jeunesse, du spanc et spac, du service événementiel soit environ 400m²
- Des sanitaires
- Un local pour les archives
- Un local pour le serveur
- Un parking (personnel, élus communautaires et visiteurs)
- Des bureaux pour les équipes « volantes » qui ont besoin d'un espace dédié pour pouvoir travailler :
Ex : Delphine travaille à la fois à la médiathèque de Berlencourt le Cauroy et dans les espaces numériques de Pas en Artois et de Berlencourt mais dispose d'un bureau à Bavincourt Soit un besoin de 1.900m² environ
- Limiter les coûts de fonctionnement : eau, gaz, électricité, frais de déplacements, téléphone..

2/NECESSITE DE REGROUPER LES SERVICES CENTRAUX DE LA COLLECTIVITE

Aujourd'hui, la communauté de communes compte 82 agents dont

- 21 vacataires et 2 titulaires à l'école de musique
- 9 agents à la Marpa et donc affectés au site de la Marpa
- 4 agents affectés au Multi – accueil et donc affectés au site à Izel les Hameaux
- 46 agents sur les autres services

Les 46 autres agents pourraient être répartis de la manière suivante :

38 personnes dans l'hôtel communautaire comprenant des bureaux pour :

la Direction
le Secrétariat général
l'accueil
la Comptabilité -Paye – Ressources humaines
l'Instruction urbanisme -Planification
le Développement économique
l'Office de Tourisme
la Politique culturelle et événementielle

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 MARS 2017

PATRIMOINE IMMOBILIER

DOSSIER : HOTEL COMMUNAUTAIRE

Compte tenu du nombre de délibérations obtenues, la majorité des Conseils Municipaux a identifié Avesnes-le-Comte comme siège communautaire.

Sur les 96 communes de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois :

89 ont délibéré pour que le siège soit implanté sur la commune d'Avesnes-le-Comte
6 ne se prononcent pas

Afin de respecter :

- le choix des communes
- la centralité et donc la facilité d'accès pour le public
- la proximité par rapport à l'ensemble des communes

Distances - siège à Avesnes le Comte

